



**ДЕПАРТАМЕНТ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО
АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ
(ДЕПЭКОНОМИКИ ЮГРЫ)**

ул. Мира, д. 5, г. Ханты-Мансийск,
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
(Тюменская область), 628006,
Телефон: (3467) 39-20-58
Факс: (3467) 39-21-02
E-mail: Econ@admhmao.ru

22-Исх-10091
08.10.2020

На № 13-Исх-10022 от 28.09.2020

Заключение

об экспертизе постановления Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 февраля 2003 года № 29-п «Об арендной плате за земельные участки, за исключением земель населенных пунктов» (далее – Постановление № 29-п, автономный округ)

Департамент экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – уполномоченный орган, автономный округ) в соответствии с пунктом 2.2 Порядка проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, подготавливаемых исполнительными органами государственной власти автономного округа, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов автономного округа, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденного постановлением Правительства автономного округа от 30 августа 2013 года № 328-п (далее – Порядок), рассмотрев Постановление № 29-п, свод предложений по результатам проведения публичных консультаций, сводный отчет о результатах проведения экспертизы нормативного правового акта (далее – свод предложений, сводный отчет), подготовленные Департаментом по управлению

государственным имуществом автономного округа (далее – Депимущества Югры), сообщает следующее.

Постановление № 29-п направлено для подготовки настоящего заключения повторно.

Депимущества Югры замечания, указанные в первичном заключении об экспертизе от 6 апреля 2020 года № 22-Исх-3620, устранены – в уполномоченный орган представлена пояснительная записка, сводный отчет доработан в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению ОРВ, экспертизы и оценки фактического воздействия, утвержденными приказом № 155¹.

Экспертиза Постановления № 29-п проведена в соответствии с Планом проведения экспертизы нормативных правовых актов, затрагивающих вопросы осуществления предпринимательской и инвестиционной деятельности на 2018 год, утвержденным приказом уполномоченного органа от 29 января 2018 года № 19.

Информация об экспертизе Постановления № 29-п размещена Депимущества Югры на Портале проектов нормативных правовых актов <http://regulation.admhmao.ru> 2 декабря 2019 года (ID проекта: 03/13/12-19/00019138), а также повторно 29 сентября 2020 года (ID №: 03/13/09-20/00025888) после устранения замечаний, указанных в первичном заключении.

Депимущества Югры проведены публичные консультации по Постановлению № 29-п в период со 2 декабря 2019 года по 23 января 2020 года.

При проведении публичных консультаций получены отзывы об отсутствии замечаний и предложений к Постановлению № 29-п от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в автономном

¹ приказ Департамента экономического развития автономного округа от 30 сентября 2013 года № 155 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов, экспертизы и оценки фактического воздействия нормативных правовых актов»

округе, Союза «Торгово-промышленная палата Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

Постановление № 29-п принято в соответствии со статьей 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона автономного округа от 3 мая 2000 года № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в автономном округе».

Постановлением № 29-п установлен порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности автономного округа, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, за исключением земель населенных пунктов (далее – Порядок, утвержденный Постановлением № 29-п).

Уполномоченным органом проведен мониторинг нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, в которых утверждены аналогичные порядки.

№ п/п	Реквизиты нормативного правового акта субъекта Российской Федерации	Содержание правового регулирования	Содержание правового регулирования в Постановлении № 29-п
1.	Постановление Правительства Ленинградской области от 28 декабря 2015 года № 520 «Об утверждении порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области, предоставленных без проведения торгов, и признания утратившими силу отдельных постановлений Правительства Ленинградской области»	<p>1. Расчет арендной платы за использование земельного участка осуществляется по формуле:</p> $A = B \times S \times K_{ри} \times K_{з} \times K_{ио} \times K_{у} \times K_{р},$ <p>где:</p> <p>A – расчетная сумма арендной платы за использование земельного участка, руб. в год;</p> <p>B – базовая ставка арендной платы, руб./кв. м;</p> <p>S – площадь земельного участка, кв. м;</p> <p>K_{ри} – коэффициент разрешенного использования земельного участка, устанавливается правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом;</p> <p>K_з – коэффициент территориального зонирования, устанавливаемый в диапазоне от 0,6 до 2 решением уполномоченного органа местного самоуправления городских поселений и городского округа на основании генерального плана и правил землепользования и застройки. В случае</p>	<p>1. Размер арендной платы определяется по формуле:</p> $Aп = Aб \times S \times K_{пр},$ <p>где:</p> <p>Aп – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>Aб – базовый размер арендной платы, руб./га;</p> <p>S – площадь земельного участка, га;</p> <p>K_{пр} – коэффициент приоритета, устанавливается равным 0,8.</p> <p>Коэффициент приоритета (K_{пр}) применяется для лиц, использующих земельные участки, находящиеся в государственной собственности автономного округа, которые предоставлены юридическим лицам в аренду без проведения торгов для реализации инвестиционных проектов по созданию промышленных парков.</p>

		<p>если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1;</p> <p>Кио – коэффициент наличия/отсутствия инженерных коммуникаций и типа подъездных путей, устанавливаемый решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) в диапазоне от 1 до 2,323. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района (городского округа) отсутствует, принимается равным 1;</p> <p>Ку – коэффициент учета водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы. Применяется только для площадей обременений в виде водоохранной зоны и (или) прибрежной защитной полосы (по данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости или иного документа, подтверждающего наличие обременений);</p> <p>Кр – коэффициент развития, устанавливаемый в диапазоне от 0,1 до 1 решением уполномоченного органа местного самоуправления муниципального района для отдельных видов разрешенного использования земельных участков. Коэффициент носит инвестиционный характер и должен соответствовать политике муниципального района в части поддержки развития отдельных отраслей экономики. В случае если решение уполномоченного органа местного самоуправления отсутствует, принимается равным 1.</p> <p>1.1. В случае многофункционального использования земельного участка арендная плата рассчитывается по каждому виду разрешенного использования пропорционально площади земельного участка, занимаемой объектом, предназначенным для соответствующего использования, по формуле:</p> $A = B \times \left(\frac{S_1}{S_{\text{общ}}} \times K_{\text{ри}_1} + \frac{S_2}{S_{\text{общ}}} \times K_{\text{ри}_2} + \dots + \frac{S_n}{S_{\text{общ}}} \times K_{\text{ри}_n} \right) \times S$ <p>где:</p> <p>S₁, S₂, S_n – площадь объектов каждого вида функционального использования на земельном участке;</p> <p>S_{общ.} – суммарная площадь объектов всех видов функционального использования на земельном участке;</p> <p>S – общая площадь земельного участка, кв. м.</p> <p>1.2. При переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными</p>	<p>1.1. Размер арендной платы в случаях, указанных в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется по формуле:</p> <p>A = KC x Hc, где:</p> <p>A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>KC – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Hc – ставка земельного налога на соответствующий земельный участок.</p> <p>1.2. При переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка в соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» размер арендной платы за его использование определяется по формуле:</p> <p>A = KC x Аб / 100, где:</p> <p>A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>KC – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Аб – базовый размер арендной платы.</p> <p>Размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с настоящим пунктом, не может превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков. В случае превышения указанного предельного размера арендная плата устанавливается в размере, равном двукратному размеру земельного налога.</p> <p>1.3. Размер арендной платы за земельные участки, переданные в аренду для проведения работ, связанных с использованием недрами, определяется по формуле:</p> <p>A = KC x Аб, где:</p>
--	--	---	--

		<p>участками на право аренды земельных участков в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, размер арендной платы на год устанавливается равным:</p> <p>0,3% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения»;</p> <p>1,5% от кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте;</p> <p>2% от кадастровой стоимости прочих арендуемых земельных участков.</p> <p>1.3. Размер годовой арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области и расположенных в других субъектах Российской Федерации, устанавливается равным 2% от кадастровой стоимости этих земельных участков.</p> <p>1.4. При предоставлении земельных участков в аренду в соответствии с законом от 14 октября 2008 года № 105-оз «О бесплатном предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков для индивидуального жилищного строительства на территории Ленинградской области» размер арендной платы определяется по формуле:</p> $A = 0,12 \text{ руб.} \times S \times K_3 \times K_{\text{ио}} \times K_{\text{у}}$ <p>1.5. Для рекультивируемых земельных участков при наличии проекта рекультивации нарушенных земель (в течение срока осуществления рекультивационных мероприятий) размер арендной платы определяется по формуле:</p> $A = 0,4 \times B \times S \times K_{\text{у}}$ <p>1.6. Размер арендной платы за земельные участки, предоставленные для строительства, реконструкции объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения, при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции объектов, перечисленных в пункте 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а также для проведения работ, связанных с использованием недр, принимается равным размеру арендной платы, рассчитанной для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.</p> <p>1.7. Размер арендной платы определяется в размере земельного налога в случае заключения договора аренды земельного участка с лицами, указанными в пункте 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской</p>	<p>A – годовой размер арендной платы за земельный участок, руб.;</p> <p>КС – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;</p> <p>Аб – базовый размер арендной платы, определенный в соответствии с таблицей 6, %.</p> <p>2. Если иное не установлено Порядком, утвержденным Постановлением № 29-п, в договоре аренды земельного участка должно быть предусмотрено, что размер арендной платы изменяется арендодателем в одностороннем порядке не чаще одного раза в год в связи с изменением:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Порядка, утвержденного Постановлением № 29-п; - категории земель; - кадастровой стоимости земельного участка; - разрешенного использования земельного участка. - на уровень инфляции. <p>3. Арендная плата вносится арендатором путем перечисления денежных средств ежеквартально, до десятого числа месяца, следующего за истекшим кварталом, за четвертый квартал календарного года – до десятого числа последнего месяца текущего календарного года, за квартал, в котором прекращается договор аренды земельного участка, – не позднее дня прекращения договора аренды земельного участка.</p>
--	--	--	---

		<p style="text-align: center;">Федерации.</p> <p>2. Размер арендной платы пересматривается в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изменения кадастровой стоимости земельного участка; - перевода земельного участка из одной категории в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) нормативных правовых актов Ленинградской области, регулирующих исчисление арендной платы за использование земельных участков; - на уровень инфляции. <p>3. Сроки внесения арендной платы не установлены.</p>	
2.	<p>Постановление Правительства Республики Башкортостан от 22 декабря 2009 года № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена»</p>	<p>1. Размер арендной платы определяется одним из следующих способов:</p> <p>а) на основании кадастровой стоимости земельных участков, рассчитываемой по формуле:</p> $AP = K_{cy} \times C_{ап} \times (S1 / S),$ <p style="text-align: center;">где:</p> <p>AP – размер арендной платы;</p> <p>K_{cy} – кадастровая стоимость земельного участка;</p> <p>C_{ап} – ставка арендной платы в процентах от кадастровой стоимости земельного участка;</p> <p>S – площадь земельного участка;</p> <p>S1 – площадь земельного участка к оплате;</p> <p>б) по договорам аренды земельных участков, заключенным до 1 января 2009 года, расчет размера арендной платы за земельные участки на 2010 – 2020 годы осуществляется на основании средней ставки арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена, дифференцированной с учетом территориально-экономической зоны в соответствии с градостроительным регламентом, и рассчитывается по следующей формуле:</p> $AP = П \times Б \times Ки,$ <p style="text-align: center;">где:</p>	

		<p>АП – размер арендной платы;</p> <p>П – площадь земельного участка (устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей);</p> <p>Б – базовая ставка арендной платы;</p> <p>Ки – коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков;</p> <p>в) в случае, если право на заключение договора аренды земельного участка приобретается в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов);</p> <p>г) на основании рыночной стоимости права аренды земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.</p> <p>2. Пересмотр размера арендной платы осуществляется арендодателем в одностороннем порядке по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка; - в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации; - в случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Башкортостан или органов местного самоуправления, устанавливающих размеры арендной платы за землю, условия и порядок ее перечисления или исчисления; - в случае выявления использования земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования и (или) неиспользования, в том числе его части; - в случае устранения арендатором выявленных нарушений целевого использования земельного участка. <p>3. Арендная плата за использование земельного участка вносится по реквизитам и в сроки, которые указаны в договоре аренды земельного участка.</p>	
--	--	---	--

Анализ указанных нормативных правовых актов показал, что в субъектах Российской Федерации и в автономном округе применяется схожее правовое регулирование, отличающееся в части:

1) количества показателей используемых в формуле для определения размера арендной платы:

в Ленинградской области – 7;

в Республике Башкортостан – 4;

в автономном округе – 3;

2) количества методов определения размера арендной платы в зависимости от вида использования земельного участка, передаваемого в аренду:

в Ленинградской области – 8;

в автономном округе – 4;

в Республике Башкортостан – 3;

3) количества оснований для пересмотра размера арендной платы в одностороннем порядке:

в Республике Башкортостан и в автономном округе – 5;

в Ленинградской области – 4;

4) регламентации порядка и сроков внесения арендной платы:

в автономном округе и Республике Башкортостан – предусмотрены вышеуказанными нормативными правовыми актами;

в Ленинградской области – не предусмотрены.

Согласно представленным Депимущества Югры сведениям, установленное Постановлением № 29-п правовое регулирование затрагивает интересы 36 640 арендаторов земельных участков, в том числе 3 480 субъектов малого и среднего предпринимательства.

Предлагаемое правовое регулирование не предусматривает дополнительных расходов субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета автономного округа.

Предполагаемые доходы бюджета автономного округа от поступления арендной платы за период с 2021 по 2023 годы составят более 30,0 млн. рублей.

На основе проведенной экспертизы Постановления № 29-п, с учетом информации, представленной в сводном отчете, своде предложений, пояснительной записке, сделаны следующие выводы:

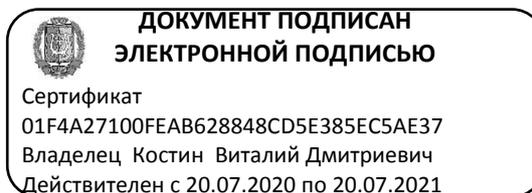
1) при проведении экспертизы процедуры, предусмотренные Порядком, соблюдены;

2) установленный способ государственного регулирования обоснован;

3) положения, содержащие избыточные обязанности, запреты и ограничения для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также необоснованные расходы субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, а также бюджета автономного округа, отсутствуют.

Кроме того, обращается внимание на необходимость полного и своевременного выполнения действий на Портале, в том числе прикрепления настоящего заключения к рассматриваемой редакции проекта (ID №: 03/13/09-20/00025888).

Заместитель директора
Департамента –
начальник управления
лицензирования



В.Д.Костин

Исполнитель:
консультант отдела оценки регулирующего воздействия
управления государственного регулирования
Кайгородов Сергей Владимирович, тел. 8 (3467) 33-10-06